

基于 GIS 视角下城市中学对房价的影响分析

——以厦门市为例

An Analysis of the Influence of the Middle Schools towards the Housing Prices Based on the Perspective of GIS

——A Case Study of Xiamen

王子骏 初松峰 Wang Zijun Chu Songfeng

摘 要:随着经济发展与对青少年教育的关注,学校招生成为家长购买住房、开发商楼盘选址中重要的考虑因素。学区房应运而生,并且成关注的热点。研究表明,城市教育机构区位与城市房价具有相关关系。结合厦门市为例,研究城市中学对房价的影响关系。

关键词: GIS; 学区房; 房价; 城市中学; 厦门市

Abstract:As the education quality have become one of the most considerable facts when people are trying to buy a

new house, or the real estate developers want have a new spot, the School District Housing have come to the stage line. By checking over some recent studies, the locations of the middle schools could have significant affects towards the housing prices around. This essay will have the city of Xiamen as the studied case, to figure out how these two related.

Keywords:GIS; school district Housing; housing price; middle school; Xiamen

中图分类号: TU-9

文献标识码: A

文章编号: 1008-0422 (2016) 05-0055-03

1 学区房的概念与研究意义

所谓学区房,是根据购房需求的细分,以教育资源分布为导向,突出居住环境与教育发展的购房的衡量标准。广义而言,所在区域教育资源丰富,能够满足居民教育学习生活需求的房屋,称为学区房。狭义的学区房是指:由教育部门或者学校规定的,按照就近免试入学的原则,学校招收指定的一个地域范围内的学生,在这个范围里的学生可

作者简介:王子骏(1990-),男,福建福清人,厦门大学建筑与土木工程学院硕士研究生,英国卡迪夫大学城市规划学硕士,研究方向为城市问题(城市光环境规划);初松峰(1989-),男,四川彭山人,厦门大学建筑与土木工程学院硕士研究生,研究方向为存量土地规划(城乡遗产保护规划)。

保护修复等方面,会馆建筑的平面布局、立面特点以及其空间营造方法更值得深入探究。

会馆建筑研究的空间范围多以行政区划为界定,较少从整体上把握其基本特征,而事实上以移民通道为空间范围界定的研究方法能够较好地填补研究空间范围零星分布的不足。研究范围内会馆建筑的比较研究也局限于本地区不同类会馆建筑之间的差异,较少与移民原籍地会馆建筑比较研究。

4.2 对研究的建议

基于以上的问题,笔者提出一些粗陋的建议,仅为我国学者对会馆建筑进行深入研究提供参考。

加强对会馆的起源与发展的关注,探讨一定历史条件下会馆所带来各种社会活动,揭示会馆建筑的社会价值。加强从移民与会馆角度对会馆的研究,充分归纳会馆建筑空间分布的规律,以点带线,以线带面。

加强对会馆建筑及其文化渊源的研究,梳理其平面形制、立面特点、空间布局与本地风俗以及原著文化之间的关系,把握不同

自然环境和人文背景下会馆建筑特点的变化,尽最大可能挖掘会馆在建筑方面的价值。

加强以移民通道为空间范围界定的研究方法对传统会馆建筑进行研究。通过原住地与研究地域的相关比较,厘清会馆建筑特点的变化情况,揭示会馆建筑地域性差异的相关规律。

参考文献:

- [1] 张海钟,李娜.亲情的跨学科研究综述与文化心理学研究发微[J].阴山学刊,2010(4):16-19.
- [2] 何炳棣.中国会馆史论[M].台北:台湾学生书局,1966.
- [3] 王日根.乡土之链——明清会馆与社会变迁[M].天津:天津人民出版社,1996.
- [4] 王日根.中国会馆史[M].上海:东方出版中心,2007.
- [5] 周均美.中国会馆志[M].北京:方志出版社,2002.
- [6] 姜小军.清代陕南会馆的历史地理学

研究[D].西安:陕西师范大学,2008.

[7] 刘正刚.清代四川的广东移民会馆[J].清史研究,1991(4):8-40.

[8] 刘正刚.清代四川的广东移民经济活动[J].中国社会经济史研究,1992(4):66-72.

[9] 周敬飞.明清时期晋商文化的特点[J].中国工商管理研究,1997(6):56-57.

[10] 陈连营.客商与清代河南农村经济[J].中州学刊,1992(2):113-116.

[11] 王一媚.清代成都府移民会馆建筑初探[D].成都:西南交通大学,2010.

[12] 王世仁等.宣南鸿雪图志[M].北京:中国建筑工业出版社,1997.

[13] 巫纪光,柳肃.中国建筑艺术全集[M].北京:中国建筑工业出版社,2003

[14] 赵逵.川盐古道·文化线路视野中的聚落与建筑[D].武汉:华中科技大学,2007.

[15] 赵逵.“湖广填四川”移民通道上的会馆研究[M].南京:东南大学出版社,2012.

[16] 陈鹏.云南会馆建筑地域特征及其文化研究[D].昆明:昆明理工大学,2013.

表 1- 厦门市学生人数统计表

项目	2002 人数 (万人)	2011 人数 (万人)	涨幅
各级各类教育总体规模	42.39	73.00	72.20%
普通高校在校生	3.71	14.90	301.60%
高中在校生	2.99	4.27	42.80%
初中在校生	7.25	8.00	10.30%
小学在校生	14.10	20.80	47.50%

数据来源：厦门市统计局网站 <http://www.stats-xm.gov.cn/>

表 2- 学区房价影响因素调查表

问卷 (30 人)	环境绿化	交通便利	商业发展	人口密度	其他
人数	11	14	2	2	1
所占百分比	36.70%	46.60%	6.67%	6.67%	3.34%

数据来源：笔者调研

以享受义务教育，免试就近入学，把这种范围里面的那些物业、房产就叫做学区房。可以看到，学区房的产生与“就近入学”招生政策紧密相关。我国义务教育法第九条规定：“地方各级人民政府应当合理设置小学、初级中等学校，使儿童、少年就近入学”，各个城市相继提出“就近免试入学”的类似原则。此外，随着社会经济的发展，“别让孩子输在起跑线上”的中国式焦虑得到认同。住房商品化后，学区房更加供不应求，价格突飞猛涨。

一般而言，学区房依然以居住功能为主，不能单纯为了学校而放弃对舒适生活空间的向往与追求。居住品质、楼盘景观以及居住功能等方面的因素会在购买房屋前，被列为重要的参考条件。当然，在拥有良好居住价值的基础上，周边还有更好的学校教育资源，将更能赢得家长的青睐。首先，每个父母都望子成龙，希望给孩子更好的成长环境。学校周边文化气息浓厚，人文环境良好，在这样的环境中让孩子受到好的氛围熏陶，使之身心更好的发展，更加符合家长希望。其次，名校周边向来交通便捷、安全、配套设施完善，是政府会大力度保障安全的场所。在此生活更能够享受到学校成熟配套设施所带来的便利，孩子成长环境安全。再次，购买学区房是教育与房产两方面的投资。购买学区房不失为一种投资行为，升值空间大。相对于普通商品住宅而言，“学区房”具有单价相对较高、升值空间相对较大的特点。只要重点学校继续招生，学区房的升值空间依然十分巨大，当孩子毕业之后，完全可以把升值多倍的房子再卖出去。

梳理已有文献，学区房研究大部分集中在对于社会问题的探讨上，价格分析不足，且多限于定性评价而缺乏定量分析。本文将

通过 GIS 软件作为工具，定量的分析厦门市的中学对周边地产的房价产生的影响。同时也通过定量比较该特征点对房价的影响程度。对于不同的学区，房价存在差异这是必然的，而在同一个学区内，房价是否也存在着差异，且引起差异的影响因子又是什么，这将是本文研究的另一个方面。

2 厦门市现状

厦门市地处我国东南沿海，与台湾岛隔海相望。1980 年获批成为经济特区后，经济持续增长，人民生活水平不断提高。随着近年来国内房地产市场的蓬勃发展与居民收入的不断提高，城市中不同区位条件下的住区房价差异日渐明显。不同收入层次上的群体，在面对教育学区房问题进行选择时，会表现出很大的差异。

可以看出，厦门市的学生人数大幅度提升，但是市域范围内所提供的教育资源数量上有限，质量上参差不齐，市场需求旺盛与有效供给不足。由此产生了教育投资热，在优质教育资源不能平均分配的情况下，就通过价格竞争，获得住房区位优势，进而实现选择名校的目的。由于很难在短期内修建大量学校、培养优秀教师，也就不能满足所有学生共同享有相同教育资源的期望。因此学区房依然会是厦门未来发展所必须面对的问题。

3 基于 GIS 分析中学教育点对房价的影响

众所周知，轨道交通会对房价产生一定的影响，例如，城市公交系统的建设会促进沿线房地产的增值，从外部效益转化为内部效益。而作为人们日常生活便捷度的首位宜居指数便是交通便利程度，由此思考，以城

市中学作为基点，向周围扩散，交通便利，出行时间短，可达性好的房产价格将高于距离基点较远的房地产楼盘。当然，影响房价的因子有很多，例如绿化率，地理区位优势，以及商业影响等等，由于影响因子众多，故采取随机调查问卷的方法，统计出居民认为对生活学习影响最大的因素，如表 2。

随机调查整理后发现，居民对于环境绿化和交通便利方面有着比较高的要求，而相比较而言，交通发展的便利程度所占的比重是最大的，所以，本文决定只采用交通这一个因子进行比较分析城市中学对房地产价格的影响以及程度。

基于以上资料及思考，提出假设，出行以居民步行行为标准，在以城市中学为基点（中心点）的出行范围内，距离基点越近的商品房房价越高，然后房价与距离成反比例。

运用 GIS 进行图像分析，做出城市中学的基点，然后以此为中心，分别设置步行 5 分钟，距离 $R^1=500m$ ；步行 15 分钟，距离 $R^2=1500m$ ；以及步行 30 分钟，距离 $R^3=2500m$ 。分别以这三个距离做出 BUFFER，如图 1 所示。接着找出厦门全岛以及岛外在售楼盘价格整理导入，得到图 2。

通过图 2 可以看出，大部分的商品房主要集中在 15~30 分钟的步行距离范围内，较为便捷合理，接着分别整理出三个 BUFFER 内房价的数据表格，如表 3。

通过上表的整理发现，在 BUFFER 范围内，房价的确存在着随距离的增大有递减的趋势，可以验证假设中房价随着距离的增大而下降的走势，所以可以知道，城市中学在城市房价中占有着影响因子的作用，且作用程度相对较为明显。

从上述情况可以发现，厦门市乃至全国范围内，学区房已经成为了一种社会热点现象，究其原因，多半是由于教育资源不足导致的，由于都想让自己的孩子有一个更加美好的未来并且在中国传统思想里面只有读书才有出路和这个社会文凭倚重现象的泛滥导致。在本文关于学校和房产的数据整理中发现，教育资源的分配不均衡也是导致这种现象的一个原因。教育不公平通常以教育资源分布不均衡为起点。义务教育是人们接受教育的基础阶段，因此，作为政府提供的最低标准的合格规范教育，保障的是广大人民群众及其子女的基本人权和发展权利。所以，在义务教育阶段强调公平优先。义务教育阶段，提供均衡的教育资源是政府不可推卸的责任，捍卫教育公平是政府必须坚守的原则。但在我国城乡之间、地域之间社会发展水平

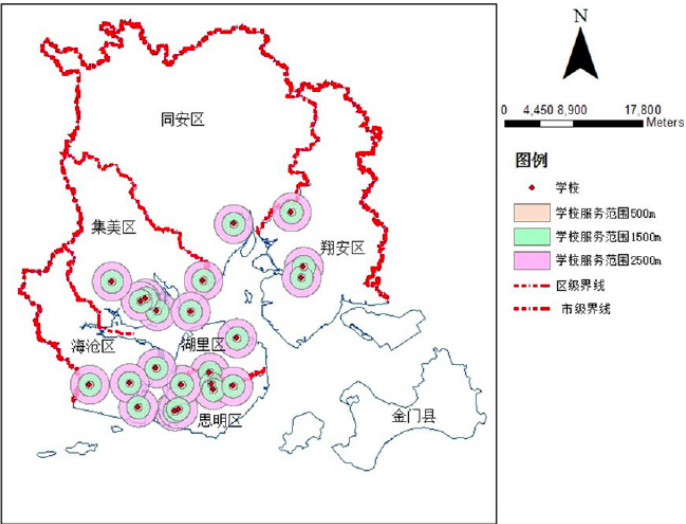


图 1- 厦门市学校服务半径分析图

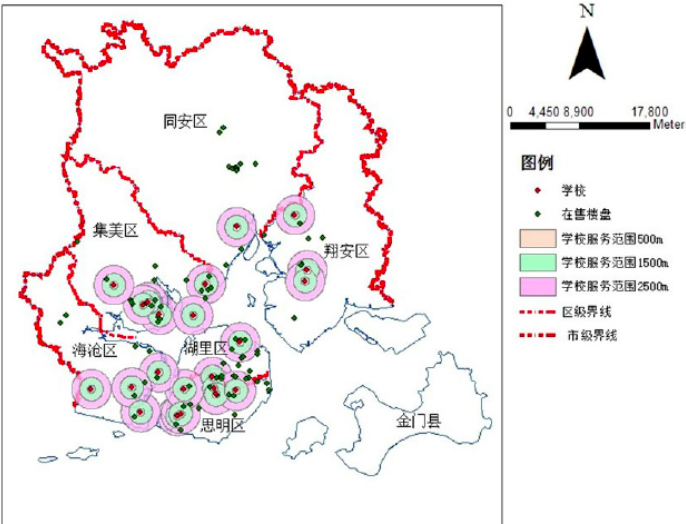


图 2- 厦门市学校服务半径内在售楼盘示意图

表 3- 厦门市学校周边步行距离范围内房屋均价

步行距离	500m	1500m	2500m
思明区	33000	32000	27000
湖里区	27000	23000	20000
海沧区	20000	18000	14000
翔安区	无	14000	11900
集美区	14400	11000	8500
同安区	无	无	9500

资料来源：整理自搜房网 <http://xm.fang.com/>

差距过大且短时期内难以缩小情况下，为避免出现仅为满足受教育者的受教育权利和机会的低层次的均衡，我们要鼓励教育发展快的地区快速发展并在经济社会和教育文化条件好的地区积极推进区域基础教育均衡发展。本文认为，经济基础较好的地区可以以市政府为主导，以市辖区为基本单位，从以下几个方面构建旨在促进义务教育资源均衡分布，实现城市内部教育公平的政策体系。

总之，学区房市场需求旺盛与有效供给不足，是造成“学区房热”的根本原因。其外溢效应根结在于对稀缺的优质教育资源的竞价。为遏制“学区房热”负面效应，本文提出如下建议：第一，从我国国情来看，“政府和学校难以满足人民日益增长普遍性的优质教育资源需求”是教育发展的核心矛盾。加大教育的投入，提高教育服务质量和水平，增加优质教育资源的有效供给是从根本上解决“学区房热”现象，实现教育公平和教育资源均衡配置的关键。第二，孩子能否成才，其内部因素是关键，即使在古代物质匮乏的环境中也会产生很多大儒。因此，发挥教廷教

育作用，激活孩子的自我成才意识，是减缓学区房需求的重要手段。第三，制定相关的住房政策和房贷政策，遏制“超前需求”，是减缓当前状况的有效措施。

4 结语

本文通过发放问卷获得最大影响因子，并且根据已有的资料数据提出假设，并使用 GIS 软件进行验证，发现城市中学的选址区位对于房价的影响是十分明显的，在 BUFFER 范围内有存在着和距离成反比的现象出现，并以此为出发点，在不同的基点 BUFFER 之间，房价存在着较为明显的差异，由此发现此间存在着教育不公平的现象出现，面对优势的教育资源，只有那些高房价地区才能有着明显的优势，如：更好的学校，更加便利的交通资源或是更好的区位联系等。并提出了改善建议，加大教育投资力度，均衡发展教育资源的分布，政策的调整以及自我意识的改变。其实，学区并不是我国的首创，一些发达国家早就有了学区制度，且已影响到了城市的形态和社区的隔离。好学区就等于富人

区，坏学区就等于穷人区，造成城市的藩篱。希望我们国家在起步的时候不要盲目的发展，结合市场结合政策，并改善自我意识，这是缓解当前现状的措施，同时也为了能够更好的构建起这个和谐的社会。

参考文献：

[1] 杨飞. 中国高房价成因的供求分析与对策 [J]. 经济与管理, 2009(5).

[2] 刘洪玉, 郑思齐. 城市与房地产经济学 [M]. 中国建筑工业出版社, 2007.

[3] 史姚顺, 李慧. 从平等和选择的角度解读公共服务 [J]. 中国矿业大学学报, 2008(3).

[4] 陈玲玲, 新时期浙江基础教育公平与均衡发展的现状与对策建议 [J]. 浙江教育科学, 2008(4).

[5] [美] 阿瑟·奥莎利文. 城市经济学 [M]. 北京大学出版社, 2008.

[6] 吴新兰. 困境与对策: 教育投资购房现象评析 [J]. 甘肃社会科学, 2006(4).

[7] 田凯. 近代城市房地产市场中住宅消费的特点与趋势 [J]. 经济纵横, 2007(24).